

Selectieleidraad Europese niet-openbare aanbesteding
Opdracht uitvoerende partijen

Ontwikkeling locatie Schelfhorstdwarsweg

Versie definitief

Opdrachtgever:
Gemeente Almelo
Haven Zuidzijde 30
7607 EW, Almelo

Opgesteld door:
Rick Brouwer; Kleissen Bouwmanagement en Advies;
Tom Masselink; Kleissen Bouwmanagement en Advies

Gecontroleerd door:
Jorrit Nijland; Kleissen Bouwmanagement en Advies

Datum:
22 mei 2025



Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Omschrijving van de opdracht	6
2.1	Opdrachtgever	6
2.2	Aanleiding/ situatie	7
2.3	Welke vooronderzoeken zijn er geweest?	7
2.3.1	Voorstudie bouwwerk	8
2.4	Fysieke begrenzing locatie	8
2.5	De opdracht op basis van twee-fasen overeenkomst	9
2.6	Het Project	10
2.7	Het Projectresultaat	10
2.8	Scope van de werkzaamheden	11
2.9	Planning doorlooptijd bouwproces	12
2.10	Projectaanpak	13
2.11	Gewenste relatie met de Opdrachtnemer	14
2.12	Social Return On Investment (SROI) als Eis	14
3	Aanmelding	15
4	Vragen	16
5	Klachtenregeling	17
6	Planning aanbestedingsprocedure	18
7	Selectieprocedure	19
7.1	Fase 1: selectie van Gegadigden welke een uitnodiging tot inschrijving ontvangen	19
7.1.1	Toets op compleetheid	19
7.1.2	Toets op algemene uitsluitingscriteria	19
7.1.3	Toetsing aan eisen van financiële en economische draagkracht en formele eisen met betrekking tot beroeps- en technische bekwaamheid	20
7.1.4	Selectie	20
7.1.5	Bekendmaking uitkomst selectiefase	21
7.1.6	Procesverbaal van de selectiefase	21
7.2	Fase 2: inschrijving en gunning	21
7.2.1	Vergoeding voor vervaardigen aanmelding/ inschrijving	23
7.2.2	Gunning aan Winnende Inschrijver	23
8	Uitsluitingsgronden, geschiktheids- en selectiecriteria	24
8.1	Uitsluitingsgronden	24
8.1.1	UEA	24
8.1.2	Sanctiepakket EU	24
8.2	Geheimhouding, publiciteit en taal	25
8.3	Geschiktheidscriteria	26
8.3.1	Beroepsregister en vertegenwoordiging	26
8.3.2	Financiële en economische draagkracht	26
8.3.3	Technische bekwaamheid/ kerncompetenties	27
8.4	Bewijsmiddelen (op verzoek van Opdrachtgever)	29
8.5	Selectiecriteria voor de selectie van Gegadigden	31

8.5.1	Subcriteria t.b.v. referentieproject "ervaring met realisatie meerdere conceptwoningen op één locatie":	32
8.6	Scorematrix	33
9	Overige bepalingen	34
9.1	Combinatie	34
9.2	Beroep op middelen benoemde onderaannemer	34
9.3	Beroep op kennis en ervaring van moeder- of zustermaatschappij	34
10	Overzicht in te dienen informatie	35
11	Begrippenlijst	36

Bijlage 1

Formulier Uniform Europees Aanbestedingsdocument

Bijlage 2

Formulier geschiktheidscriteria

Bijlage 3

3A - Modelblad "ondersteuning referenties kerncompetentie"

3B - Modelblad "ondersteuning referentie selectiecriteria"

Bijlage 4

Onherroepelijke terbeschikkingstellingovereenkomst in verband met technische bekwaamheid

Bijlage 5

Verklaring gebruik kennis en ervaring moedermaatschappij en/of zustermaatschappij

Bijlage 6

Inkoop- en aanbestedingsbeleid (Gemeente Almelo)

Bijlage 7

VNG model Algemene Inkoopvoorwaarden voor leveringen en diensten 2024 (Gemeente Almelo)

Bijlage 8

A - Twentse Klachtenregeling bij aanbesteden 2013

B - Klachtafhandeling bij aanbesteden (commissie van aanbestedingsexperts)

Bijlage 9

Verklaring Russische Betrokkenheid

Bijlage 10

Impressie Beeldkwaliteit

©2025 Kleissen Bouwmanagement en Advies

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook zonder voorafgaande schriftelijke toestemming.

1 Inleiding

Deze selectieleidraad bevat informatie over de aanbestedingsprocedure voor de selectie van de aanbieder (concept)woningen voor het project 'Ontwikkeling locatie Schelfhorstdwarsweg te Almelo' op basis van een twee-fasen overeenkomst.

De Aanbestedende Dienst is gemeente Almelo.

Op basis van een zorgvuldige raming dienen de gevraagde werken conform een Europese procedure te worden aanbesteed. De Aanbestedende Dienst heeft ter beperking van administratieve lasten voor Geïnteresseerde Gegadigden besloten tot een niet-openbare procedure conform het Aanbestedingsreglement Werken 2016 (ARW2016). De voorschriften van het ARW2016 zijn op deze aanbesteding van toepassing.

De Opdrachtgever is op zoek naar een Opdrachtnemer, die in staat is de ontwikkeling locatie Schelfhorstdwarsweg te Almelo verder uit te werken op basis van een twee-fasen overeenkomst. De werkzaamheden met betrekking tot het verder ontwerpen en de realisatie het project 'Ontwikkeling locatie Schelfhorstdwarsweg te Almelo' zullen o.a. bestaan uit:

- Bouwkundige- en installatietechnische werkzaamheden met betrekking tot het uitwerken van het woonconcept (fase 1) en turnkey (fase 2) realiseren van de conceptwoningen 'Ontwikkeling locatie Schelfhorstdwarsweg te Almelo'.

Deze EU aanbesteding betreft de gunning van een twee-fasen overeenkomst voor de Ontwerp- en Voorbereidingsfasen (planontwikkeling) en de uitvoering (realisatie) van de 'Ontwikkeling locatie Schelfhorstdwarsweg te Almelo'.

De aanbestedingsprocedure kent twee fasen. Deze selectieleidraad heeft betrekking op de eerste fase, waarin alle Geïnteresseerde Gegadigden in de gelegenheid worden gesteld een aanvraag tot deelneming in te dienen. Op basis van de ingediende informatie bepaalt de Aanbestedende Dienst welke Gegadigden een uitnodiging tot inschrijving ontvangen. Dit zullen maximaal vijf Gegadigden zijn.

De selectieprocedure en de daarbij te hanteren criteria zijn in deze Selectieleidraad beschreven.

De Geselecteerde Gegadigden die een uitnodiging tot inschrijving ontvangen, worden in de tweede fase in de gelegenheid gesteld om – elk afzonderlijk – hun woonconcept passend bij de uitvraag te presenteren. Daarnaast wordt hen gevraagd een financiële aanbieding te doen. De te volgen procedure in de tweede fase en de gunningscriteria worden beschreven in een afzonderlijke Gunningsleidraad, die de Geselecteerde Gegadigden gelijktijdig met de uitnodiging tot inschrijving zullen ontvangen. De opdracht wordt gegund aan de Winnende Inschrijver met de economisch meest voordelige inschrijving, op basis van "beste prijs kwaliteit verhouding".

De aanbesteding vindt plaats onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring van de gemeente Almelo. Mocht het project of de opdracht om de een of andere reden geen doorgang vinden, dan kunnen de Gegadigden geen aanspraak op schadevergoeding doen gelden.

Een inschrijver mag maximaal deel uitmaken van één Aanmelding c.q. Inschrijving (hetzij zelfstandig, in Combinatie, of als onderaannemer).

2 Omschrijving van de opdracht

2.1 Opdrachtgever

De Opdrachtgever voor 'Ontwikkeling locatie Schelfhorstdwarsweg te Almelo' is de gemeente Almelo, gevestigd aan de Haven Zuidzijde 30 te Almelo. De gemeente Almelo kwalificeert zich als de Aanbestedende Dienst.

Zij is verantwoordelijk voor het verstrekken en beheren van de opdracht, middels de twee-fasen overeenkomst.

De gemeente Almelo is gelegen in de regio Twente, in het oosten van Nederland. De gemeente omvat naast de stad Almelo ook de dorpen Aadorp, Bornerbroek en een deel van Mariaparochie. Almelo heeft een rijke geschiedenis die teruggaat tot de middeleeuwen en speelde een belangrijke rol in de textielindustrie. Tegenwoordig staat de stad bekend om haar groene omgeving, historische binnenstad en een aantal culturele evenementen en voorzieningen.

De gemeente Almelo zet zich in voor de leefbaarheid en welzijn van haar inwoners door aandacht te besteden aan zaken als huisvesting, infrastructuur en sociale voorzieningen. Almelo streeft ernaar een aantrekkelijke woon- en werkomgeving te bieden met voldoende recreatiemogelijkheden en een sterke gemeenschapszin.

Meer informatie over de gemeente Almelo is te vinden op de onderstaande website:
<https://www.almelo.nl/>

Naast de gemeente Almelo zijn de onderstaande partijen betrokken bij het project:

Partij	Rol
Kleissen Bouwmanagement en Advies	is gecontracteerd voor het project- en bouwmanagement, en het begeleiden van deze aanbesteding.
Omwonenden	Omwonenden van de ontwikkellocatie, de omwonenden hebben geen actieve rol bij deze aanbesteding.

Gedurende deze aanbesteding is de heer R. (Rick) Brouwer, Tendermanager Kleissen, contactpersoon namens de Aanbestedende Dienst.

Als vervangend contactpersoon is betrokken:
De heer T. (Thijs) Stroot, Tendermanager Kleissen

Communicatie dient uitsluitend via TenderNed (berichten en vragen) plaatsvinden.

Het is niet toegestaan tijdens deze aanbestedingsprocedure rechtstreeks contact op te nemen met medewerkers van de Opdrachtgever en betrokken adviseurs over deze aanbesteding, anders dan uitsluitend met de hierboven vermelde contactpersoon. Elke positieve of negatieve beïnvloeding (inclusief alle handelingen die zo uitgelegd kunnen worden) – op welke wijze dan ook – van de bij de aanbesteding betrokken medewerk(st)ers kan onverwijld leiden tot uitsluiting van deelname.

In uitzonderingsgevallen (storing op TenderNed) kunt u contact opnemen met de contactpersoon via onderstaand e-mailadres, onder vermelding van het onderwerp van de aanbesteding:

E-Mail: r.brouwer@kleissen.nl / t.stroot@kleissen.nl

Onderwerp: "Ontwikkeling locatie Schelfhorstdwarsweg te Almelo"

2.2 Aanleiding/ situatie

De gemeente Almelo staat, net als veel andere Nederlandse gemeenten, voor de opgave om passende en menswaardige huisvesting te realiseren voor Oekraïense ontheemden die vanwege de oorlog hun land zijn ontvlucht.

De gemeente Almelo heeft op 25 september 2024 besloten om het noordelijke deel van de Schelfhorstdwarsweg te Almelo aan te wijzen als beoogde locatie voor de tijdelijke huisvesting van Oekraïners.

De beoogde plek is als voorkeurslocatie naar voren gekomen, mede doordat de positie grotendeels in bezit is van de gemeente en de juiste omvang en ontsluiting heeft voor deze opgave. Deze locatie is ondertussen op hoofdlijnen uitgewerkt voor de tijdelijke opvang van ca. 450 personen. Deze locatie komt in plaats van de huidige, te beëindigen opvang in Huize Alexandra en De Banier.

De gemeente treedt vanuit het eigenaarschap van de opvangopgave op als kartrekker in deze ontwikkeling. De plannen geven in eerste instantie invulling aan de noodzakelijke opvang, maar dragen aansluitend bij aan de grote woningbouwopgave. Na beëindiging van de tijdelijke opvanglocatie worden de conceptwoningen of verplaatst, of omgezet naar permanente bebouwing en te koop aangeboden.

2.3 Welke vooronderzoeken zijn er geweest?

Locatieonderzoek Tijdelijk Wonen

Uit het locatieonderzoek Tijdelijk Wonen is de locatie aan de Schelfhorstdwarsweg als beoogde locatie naar voren gekomen. De beoogde plek is als voorkeurslocatie naar voren gekomen, mede doordat de positie grotendeels in bezit is van de gemeente en de juiste omvang en ontsluiting heeft voor deze opgave. De locatie is daarnaast per direct beschikbaar en kan via een reguliere procedure op de Nutsvoorzieningen worden aangesloten. Ook ligt de plek in stedelijk gebied en kan na de opvangopgave goed ingepast worden als reguliere woonlocatie voor de vele woningzoekenden.

Flora Fauna

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Uit deze quickscan is gebleken dat er mogelijk beschermde soorten aanwezig zijn binnen het plangebied. Om hier uitsluitsel over te krijgen en te voldoen aan de geldende wet- en regelgeving, is aanvullend ecologisch onderzoek noodzakelijk geacht.

Dit aanvullende onderzoek is inmiddels uitgezet en wordt op dit moment uitgevoerd door een gespecialiseerd ecologisch bureau. De resultaten hiervan worden verwacht op korte termijn.

Bodem

Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op het betreffende perceel. In de basis zijn er geen bijzonderheden aangetroffen die verdere belemmeringen vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Wel is op een deel van het perceel een verontreiniging met lood vastgesteld in de bovengrond. Deze verontreiniging vereist nader handelen. De gemeente Almelo zal de benodigde vervolgstappen, waaronder een sanering, verder oppakken en coördineren.

Nog te verrichten onderzoeken

- Stikstof depositie check (gebruiksfase + aanlegfase)
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Verkeerskundig onderzoek
- Watertoets
- Milieu (spuitzones)

2.3.1 Voorstudie bouwwerk

De gemeente Almelo heeft een eerste ontwerpstudie uitgevoerd om te bepalen hoeveel woningen geschikt zijn voor de beoogde planlocatie. Het concept schetsontwerp, dat hieruit voortkwam, richt zich op de opvang van circa 450 personen. In de komende periode zal dit concept door de projectgroep verder worden uitgewerkt tot een definitief schetsontwerp (SO).

2.4 Fysieke begrenzing locatie

In de onderstaande figuur is de tijdelijke situatie met de beoogde bouwvlakken weergegeven zoals deze gerealiseerd dient te worden t.b.v. de opvang voor Oekraïners.



Figuur 1: stedenbouwkundig plan tijdelijke situatie

In de onderstaande afbeelding is er een indicatieve weergave van de uiteindelijke situatie waarin de verkaveling is verwerkt. Deze uiteindelijke situatie is geen onderdeel van deze uitvraag, maar geeft wel een beeld van de mogelijke toekomstwaarde.



Figuur 2: stedenbouwkundig plan uiteindelijke (eind)situatie

2.5 De opdracht op basis van twee-fasen overeenkomst

De gemeente Almelo is voornemens om met de Winnende Inschrijver een twee-fasen overeenkomst (gebaseerd op model 'Twee-fasen-overeenkomst voor conceptueel bouwen' versie 2.1) aan te gaan. Het model bestaat uit twee fasen. Fase 1 betreft het uitwerken van de planontwikkeling op basis van uw woningconcept, als potentiële Aanbieder, naar een nog meer concrete aanbieder op basis van de uitvraag voor de locatie en het budget van de Afnemer. Fase 2 betreft de Turnkey realisatie van het uitgewerkte woningconcept. En daarmee de definitieve GO/NO GO moment.

2.6 Het Project

Het binnen de gestelde voorwaarden ontwikkelen van locatie Schelfhorstdwarsweg te Almelo.

Situatie

De situatie van het project is om een locatie aan de Schelfhorstdwarsweg te Almelo te ontwikkelen, om hier Oekraïense vluchtelingen (tijdelijk) te kunnen huisvesten. De gemeente Almelo heeft op 25 september 2024 besloten om het noordelijke deel van de Schelfhorstdwarsweg te Almelo aan te wijzen als beoogde locatie voor de tijdelijke huisvesting. Deze locatie komt in plaats van de huidige, te beëindigen opvang in Huize Alexandra en De Banier.

De totale omvang van het werk heeft (volgens kadaster) op een perceel van circa 33.000 m².

Doel

Het doel van de gemeente is om een veilige en comfortabele leefomgeving te creëren voor ca. 450 Oekraïense vluchtelingen. Met tijdelijke huisvesting met permanente kwaliteit wordt bedoeld een modulair woningconcept conform eisen uit de PMC woonstandaard (PMC 4). Na de opvangperiode komt de locatie in beginsel beschikbaar als reguliere woonlocatie. De te realiseren conceptwoningen dienen op termijn (na 15 jaar) verplaatsbaar te zijn en/of de conceptwoningen dienen te worden omgezet naar permanente bewoning.

2.7 Het Projectresultaat

Het beoogde projectresultaat mag in het kort als volgt worden omschreven:

- Het binnen de gestelde voorwaarden ontwerpen en realiseren van opvanglocatie voor 450 Oekraïense vluchtelingen;
- De te realiseren conceptwoningen moet voldoen aan de nieuwbouweisen Besluit bouwwerken leefomgeving permanente bouw;
- Het gebouw dient minimaal te voldoen aan het gestelde in het Ruimtelijk-functioneel en technisch Programma van Eisen;
- Binnen het gestelde tijdpad en budget;
- Een efficiënt ontwerpproces (VO, DO, TO/bestek) waarbij de opdrachtgever wordt betrokken;
- Zoveel mogelijk rekening houdende met aanwezige omgevingsfactoren.

Het programma van eisen, gestelde tijdpad en vraagspecificatie zullen in de gunningsfase worden verstrekt.

2.8 Scope van de werkzaamheden

De volgende onderdelen vallen binnen de scope van voorliggende opdracht:

- Ontwerp- en realisatie conceptwoningen binnen de gestelde kaders;
- Aanleveren alle technische gegevens, documentatie en tekeningen t.b.v. indiening benodigde vergunningen;
- Inschakelen onafhankelijke kwaliteitsborger in het kader van Wet Kwaliteitsborging;
- Coördinatie en communicatie met omwonenden gedurende realisatiefase;
- Oplevering (incl. revisie, garantie en nazorg);
- Optioneel onderhoudswerkzaamheden gedurende gebruik tijdelijke huisvesting.

De volgende werkzaamheden vallen buiten de scope van voorliggende opdracht:

- Bouw- en woonrijp maken/ Leveren bouw- en woonrijpe grond (door gemeente);
- Hoofdaansluiting nutsvoorzieningen en infra (door gemeente);
- Inrichting van de conceptwoningen;
- Inhuizen van de bewoners;
- Het realiseren van levensloopbestendige woningen en collectieve buitenbergingen op de projectlocatie, zoals weergegeven in onderstaande figuur.



Figuur 3: beoogde locatie levensloopbestendige woningen en collectieve buitenbergingen

2.9 Planning doorlooptijd bouwproces

Onderstaande planning is bedoeld om het proces in hoofdlijnen weer te geven. Afhankelijk van het verloop kunnen er wijzigingen ontstaan.

FASE	ONDERDEEL	GEREED
Fase 1:	Initiatief	afgerond
Fase 2+3:	Definitiefase + Schetsontwerp	maart '25 t/m juli '25
Fase 7a:	Prijs- en contractvorming – EU aanbestedingsprocedure	mei '25 t/m medio nov '25
Fase 4 t/m 6:	Voorlopig-, Definitief-, en Technisch Ontwerp	nov '25 t/m mrt '26
Fase 7b:	Prijs- en contractvorming – TO-fase naar uitvoering	mrt '26 gereed
Fase 8+9:	Uitvoering gereed ontwerp + Uitvoering	apr '26 t/m feb '27
Fase 10:	Nazorg	feb '27 t/m maart '27
Fase 11:	Inrichting en inhuizing	feb '27 t/m maart '27

BOPA procedure:

De aanvraag voor de BOPA (Bouw- en Omgevingsplanactiviteit) zal worden ingediend als een gecombineerde procedure, waarin zowel de ruimtelijke als de technische onderdelen gezamenlijk worden beoordeeld. De gemeente treedt hierbij op als indienende partij.

De ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende stukken worden opgesteld door de gemeente. Parallel hieraan is het de verantwoordelijkheid van de aannemer om de technische stukken uit te werken. Deze dienen gebaseerd te zijn op het definitief ontwerp en vormen een essentieel onderdeel van de aanvraag.

Indiening aanvraag februari 2026.

Doorlooptijd maximaal 26 weken (uitgaande van geen bezwaar).

NUTS:

Ten aanzien van de NUTS-voorzieningen zijn er reeds oriënterende gesprekken gevoerd tussen de gemeente en de betrokken nutsbedrijven. Tijdens deze gesprekken is door de partijen een toezegging gedaan omtrent de beschikbaarheid van de benodigde capaciteit voor het project. Dit vormt een belangrijk uitgangspunt voor de verdere planvorming en uitvoering.

De formele aanvraag voor de NUTS-aansluitingen dient echter nog ingediend te worden. De gemeente zal dit proces voorbereiden en de aanvraag indienen op basis van het stedenbouwkundig ontwerp. Dit om tijdige afstemming en beschikbaarheid van de infrastructuur te waarborgen.

Na gunning van het project zal de geselecteerde aannemer de coördinatie van de NUTS partijen overnemen m.b.t. het realiseren van de huisaansluitingen.

2.10 Projectaanpak

Het project zal middels een twee-fasen overeenkomst worden uitgevoerd, op basis van een door de Opdrachtgever opgesteld programma van eisen. In het programma van eisen worden alle voorschriften met betrekking tot de vereiste ruimtelijke, technische en functionele kwaliteit, uitvoeringsvoorschriften en randvoorwaarden geformuleerd.

De Opdrachtnemer is verantwoordelijk voor het volledige ontwerp en de verdere engineering daarvan (fase 1 'planontwikkeling' van de model twee-fasen overeenkomst). Het ontwerp moet voldoen aan het door de Opdrachtgever opgestelde Programma van Eisen, die in de gunningsfase wordt verstrekt.

2.11 Gewenste relatie met de Opdrachtnemer

De Opdrachtnemer dient gedurende het traject op een proactieve manier bij te dragen aan de doorontwikkeling van de locatie middels het opstellen van het ontwerp- en de bouwvoorbereiding (middels fase 1 van de twee-fasen overeenkomst) en uiteindelijk (wanneer binnen taakstellende randvoorwaarden wordt geopereerd) de realisatie van het project (fase 2).

Het bovenstaande leidt tot de onderstaande competenties die de projectleiding van de opdrachtnemer moet hebben. Gedurende het verloop van de aanbesteding zal de projectleiding van de Opdrachtnemer over de onderstaande competenties moeten beschikken:

- Op positieve en constructieve wijze samenwerken en communiceren met de projectverantwoordelijken;
- Bijzondere aandacht voor de doelgroep;
- Bijzondere aandacht voor de toekomstwaarde van de ontwikkeling (demontabel/verplaatsbaar);
- Communicatie naar belanghebbenden, zoals buurt, gemeente en toekomstige gebruikers;
- Een teamspeler zijn;
- Een proactief onderdeel van het (bouw)team zijn, met gevraagd en ongevraagd adviezen over de uitvoeringsmogelijkheden van het door te ontwikkelen ontwerp;
- Streven naar hoge kwaliteit;
- Bewaken van de projectkaders;
- Signaleren van de projectrisico's;
- In staat zijn de Opdrachtgever de ruimte te geven voor haar inbreng;
- In staat zijn de bouwketen goed aan het ontwerp te koppelen;
- In staat zijn goede contacten te onderhouden met overheidsinstanties;
- In staat zijn de kwaliteitsambitie van de Opdrachtgever en de rendementsambitie van de opdrachtnemers niet te laten conflicteren;
- In partnerschap goede uitvoering geven aan het project. Op basis van voorgeschreven organisatievorm een optimale en respectvolle samenwerking willen zoeken met de overige bouwpartners.

2.12 Social Return On Investment (SROI) als Eis

Als u werkt voor de gemeente Almelo moet u ook personeelsleden aannemen die moeilijk aan het werk kunnen komen.

Wat u moet weten

De gemeente past de voorwaarde van SROI toe bij alle inkoop- en aanbestedingscontracten vanaf € 100.000,-. Bij voorliggend project bent u als opdrachtnemer verplicht om 2% van de loonsom exclusief BTW te besteden aan mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt.

Lees meer op de [website van Werkplein Twente](#)

3 Aanmelding

Om te kunnen meedingen in de aanbestedingsprocedure, dienen Geïnteresseerde Gegadigden zich aan te melden en indien zij niet op basis van de uitsluitingsgronden ter zijde zijn gelegd, te voldoen aan de in hoofdstuk 8 genoemde geschiktheids- en selectiecriteria. Geïnteresseerde Gegadigden die menen te voldoen aan deze criteria, kunnen zich gedurende de in de aanbestedingsplanning van hoofdstuk 6 vastgestelde aanmeldingsperiode aanmelden. Een Aanmelding bestaat uit de informatie die in hoofdstuk 10 van deze Selectieleidraad is genoemd.

Aanmelding in Combinatie is toegestaan (mits niet in strijd met de beleidsregels combinatieovereenkomsten 2013). De Combinatie dient – als zij de Winnende Inschrijver blijken en/of op verzoek van de Aanbestedende Dienst– aan te kunnen tonen, dat zij als geheel voldoet aan geschiktheidscriteria. Elke Combinant dient aan te kunnen tonen dat de uitsluitingsgronden niet op haar van toepassing zijn. Ook is het Gegadigden toegestaan om delen van de Opdracht in onderaanneming te geven.

De Aanmelding dienen Geïnteresseerde Gegadigden digitaal in te dienen via <http://www.tenderned.nl>. Let op: om digitaal te kunnen aanmelden/ inschrijven dient **uw onderneming** te zijn geregistreerd op TenderNed.

Wij adviseren u tijdig uw stukken te uploaden en in te dienen middels <http://www.Tenderned.nl>. Voor het indienen van de aanmelding ontvangt u een transactiecode per SMS. Aan uw persoonlijke account moet daarom een mobiel nummer gekoppeld zijn. Voer uw transactiecode in om de aanmelding te bevestigen en te verzenden naar de Aanbestedende Dienst.

Te laat ontvangen Aanmeldingen worden niet in behandeling genomen. Alle risico's met betrekking tot de tijdige indiening zijn voor Gegadigde.

Voor verdere informatie en of ondersteuning m.b.t. het gebruik van TenderNed kunt u <https://www.tenderned.nl/cms/help> bezoeken of contact opnemen met TenderNed. Zie hiervoor <http://www.tenderned.nl/contact>.

Van een concern mogen slechts meerdere Gegadigden zich aanmelden hetzij zelfstandig, in Combinatie, of als onderaannemer, indien zij – op verzoek van de Aanbestedende Dienst – kunnen aantonen dat zij ieder de Aanmelding/ Inschrijving onafhankelijk van de andere Gegadigde (waaronder de Gegadigde(n) die deel uitmaken van hetzelfde concern) hebben opgesteld en de vertrouwelijkheid hierbij in acht hebben genomen. Kan dit niet door één van de betreffende Gegadigden worden aangetoond, dan leidt dit tot uitsluiting van alle tot het betreffende concern behorende Gegadigden.

Een Gegadigde mag slechts deel uitmaken van één Aanmelding (hetzij zelfstandig, in Combinatie, of als onderaannemer).

De ontvangen Aanmeldingen en de daarbij behorende stukken zullen vertrouwelijk worden behandeld en zullen na afloop niet worden geretourneerd.

4 Vragen

Geïnteresseerde Gegadigden kunnen vragen, naar aanleiding van de aanbestedingsprocedure en in te dienen informatie, uitsluitend schriftelijk stellen. De Aanbestedende Dienst zal de vragen schriftelijk beantwoorden en de antwoorden, door middel van een (of meerdere) Nota('s) van Inlichtingen, publiceren via <http://www.tenderned.nl>.

U kunt uw vragen indienen via <http://www.tenderned.nl>. Hiervoor dient u een aanbesteding te hebben toegevoegd aan uw overzicht van aanbestedingen ('Mijn Aanbestedingen') op <http://www.tenderned.nl>.

Deze Selectieleidraad en de andere Aanbestedingsdocumenten zijn met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Van Gegadigden wordt verwacht dat zij de Aanbestedingsdocumenten, waaronder deze Selectieleidraad, op zorgvuldige wijze bestuderen. Indien de Aanbestedingsdocumenten – ondanks de betrachte zorgvuldigheid – omissies, fouten, onduidelijkheden, tegenstrijdigheden en/of bezwaren anderszins (hierna gezamenlijk te noemen: bezwaren) bevatten, dient u daarvan zo spoedig mogelijk doch uiterlijk **06 juni 2025 vóór 13.00 uur** melding te maken. Bezwaren die u tijdens de informatieronde onvermeld laat, zijn tardief. Daarop kunt u in rechte geen beroep doen. (HvJEU 12 februari 2004, zaak C-230/02 (Grossmann Air Service), jurispr. 2004, p1-1829). De Gegadigde gaat door Aanmelding hiermee akkoord.

De Aanbestedende Dienst behoudt zich het recht voor opmerkingen terzijde te leggen of slechts gedeeltelijk te verwerken. Indien de Gegadigde zich niet kan verenigen met de door de Aanbestedende Dienst in de Nota van Inlichtingen gemaakte keuze(s) of het antwoord op een vraag in de Nota van Inlichtingen, dan dient Gegadigde dit onverwijld te melden via <http://www.tenderned.nl> en gebruik te maken van de klachtenregeling, zoals beschreven in hoofdstuk 5 van deze Selectieleidraad.

Het indienen van een klacht verplicht de Aanbestedende Dienst niet tot het opschorten van de procedure. Om er zeker van te zijn dat de procedure wordt opgeschort dient u voor Aanmelding een kort geding aanhangig te maken door middel van een betekende dagvaarding aan de Aanbestedende Dienst, zulks op straffe van verval van rechten.

5 Klachtenregeling

In het kader van de onderhavig aanbestedingsprocedure kan het voorkomen dat tussen Aanbestedende Dienst en (Geïnteresseerde) Gegadigden ontevredenheid ontstaat over hoe door partijen in de aanbestedingsprocedure gehandeld wordt. Dit kan leiden tot een klacht.

Indien u gedurende deze aanbesteding een klacht heeft, dan dient u in eerste instantie de mogelijkheid tot het stellen van vragen te gebruiken, zoals omschreven in dit document.

Indien u niet tevreden bent met het antwoord op uw klacht, kunt u gebruik maken van de "Twentse klachtenregeling bij aanbesteden 2013", overeenkomstig het Inkoop- en aanbestedingsbeleid (Twents Inkoop- en aanbestedingsbeleid 2021). (zie bijlage 8A).

Bij ontevredenheid over de beslissing van de gemeente kan de ondernemer de klacht opnieuw indienen bij de landelijke Commissie van Aanbestedingsexperts. Die commissie geeft onafhankelijk advies over klachten met betrekking tot aanbestedingsprocedures en bemiddelt waar mogelijk. (zie bijlage 8B)

6 Planning aanbestedingsprocedure

Voor de aanbestedingsprocedure geldt de volgende planning:

Selectiefase:

- Datum publicatie aankondiging en beschikbaar stellen van de Selectieleidraad: 25 mei 2025.
- Uiterst tijdstip voor het stellen van vragen naar aanleiding van deze Selectieleidraad van Gegadigden: 6 juni 2025 om 13.00 uur.
- Verwachte datum van publicatie nota van inlichtingen: 13 juni 2025¹.
- **Uiterst tijdstip voor Aanmelding van Gegadigden: 25 juni 2025 om 13.00 uur.**

Gunningsfase:

- Verwachte datum voor verzending van de uitnodigingen tot inschrijving (uitnodiging voor deelname aan de tweede fase van de aanbesteding): medio augustus 2025¹.
- Verwachte datum voor het indienen van aanbiedingen/ inschrijvingen: medio oktober 2025¹.
- Verwachte datum van bekendmaking gunningsvoornemen: eind oktober 2025¹.

¹ De genoemde data bevatten de data die de Aanbestedende Dienst in acht beoogt te nemen. De genoemde data zijn indicatief. De Aanbestedende Dienst behoudt zich het recht voor om deze data te wijzigen. De Aanbestedende Dienst zal de Gegadigden op de hoogte stellen van wijzigingen in de planning. Zonder tegenbericht kunnen Gegadigden ervan uitgaan dat deze data worden aangehouden.

7 Selectieprocedure

7.1 Fase 1: selectie van Gegadigden welke een uitnodiging tot inschrijving ontvangen

Na het verstrijken van de aanmeldingstermijn vindt de beoordeling van de Aanmeldingen plaats. Dit gebeurt door toetsing van de ingediende informatie aan de compleetheid, uitsluitingsgronden, geschiktheidseisen en selectiecriteria die in hoofdstuk 8 zijn opgenomen.

De beoordeling vindt in deze eerste fase van de aanbesteding stapsgewijs plaats.

1. De eerste stap is een toets op de compleetheid van de ingediende Aanmelding;
2. De tweede stap bestaat uit een toets aan de uitsluitingsgronden en algemene uitsluitingscriteria;
3. De derde stap bestaat uit de toetsing van Gegadigden aan minimumeisen op het gebied van financiële en economische draagkracht en de formele eisen met betrekking tot de beroepsbekwaamheid;
4. De vierde stap ten slotte, bestaat uit een toets aan de eisen van technische bekwaamheid en het maken van een rangschikking van de overgebleven Gegadigden op basis van de in hoofdstuk 8 beschreven selectiecriteria.

In het navolgende worden deze stappen nader uitgewerkt.

7.1.1 Toets op compleetheid

Een door de Aanbestedende Dienst aangewezen persoon (of werkgroep), in dit geval Kleissen, toetst de informatie die door Gegadigden is ingediend op volledigheid. Het toetsingskader wordt gevormd door de eisen die in hoofdstuk 10 van deze Selectieleidraad zijn gesteld aan de in te dienen informatie.

Gegadigden die op basis van deze toets op compleetheid worden uitgesloten van verdere deelname aan de aanbestedingsprocedure, ontvangen hiervan een schriftelijke mededeling.

7.1.2 Toets op algemene uitsluitingscriteria

Aan de hand van de in Artikel 3.13 van het ARW 2016 opgenomen uitsluitingsgronden en de ingediende Uniform Europees Aanbestedingsdocument worden de Aanmeldingen getoetst door de Aanbestedende Dienst aangewezen persoon (of werkgroep), in dit geval Kleissen.

Gegadigden die op basis van deze toets op algemene uitsluitingscriteria worden uitgesloten van verdere deelname, ontvangen hiervan een schriftelijke mededeling.

7.1.3 Toetsing aan eisen van financiële en economische draagkracht en formele eisen met betrekking tot beroeps- en technische bekwaamheid

De door de Aanbestedende Dienst aangewezen persoon (of werkgroep), in dit geval Kleissen, toetst de informatie van de Gegadigden die zich hebben aangemeld aan de geschiktheidseisen op het gebied van de beroeps- en technische bekwaamheid en financiële en economische draagkracht.

Gegadigden die op basis van deze toets op eisen van financiële en economische draagkracht en formele eisen met betrekking tot beroeps- en technische bekwaamheid worden uitgesloten van verdere deelname, ontvangen hiervan een schriftelijke mededeling.

7.1.4 Selectie

Deze laatste toetsing in selectiefase van de aanbestedingsprocedure wordt uitgevoerd door de Aanbestedende Dienst aangewezen persoon (of werkgroep), in dit geval Kleissen, en is bedoeld om een rangorde aan te brengen in de Gegadigden, die zich op basis van de uitsluitingsgronden en de geschiktheidscriteria hebben gekwalificeerd om te komen tot een shortlist van maximaal vijf Gegadigden, die worden uitgenodigd tot het doen van een Inschrijving.

Gegadigden die zich aanmelden worden gevraagd bewijsmiddelen in de vorm van documentatie van **exact één project** t.b.v. selectiecriteria in te leveren, (conform paragraaf 8.5), waaruit de technische en organisatorische bekwaamheid voor het uitvoeren van de opdracht moge blijken. Zij dienen in een schriftelijke toelichting aan te geven waarom ze juist voor deze referentieprojecten hebben gekozen. Deze informatie leveren ze aan conform het beschikbaar gestelde modelblad "ondersteuning referenties selectiecriteria", bijlage 3B van de selectieleidraad.

Indien de Gegadigde meer dan het aantal gevraagde referentieprojecten opgeeft, zal een willekeurig referentieproject worden meegenomen in de score. Indien de Aanbestedende Dienst tot het laatste overgaat, kan de Gegadigde daar geen bezwaar tegen maken en zal de Aanbestedende Dienst niet verplicht kunnen worden tot vergoeding van eventueel dientengevolge door de Gegadigde geleden (vermeende) schade.

Punten worden toegekend conform paragraaf 8.5.1.

De punten van de referenties worden bij elkaar opgeteld en vormen een totaalscore voor de desbetreffende Gegadigde, zoals te lezen is in de scorematrix (paragraaf 8.6). De vijf Gegadigden met het hoogst aantal punten worden uitgenodigd voor het doen van een Inschrijving. Kleissen draagt zorg voor verslaglegging van de beoordelingen middels een beoordelingsmatrix.

Indien er sprake is van twee of meerdere Gegadigden die evenveel punten hebben behaald, waardoor zij allen op de vijfde plaats zijn geëindigd, dan zal de Aanbestedende Dienst overgaan tot loting, deze zal worden verricht door de gemeente, hierbij kunnen de desbetreffende Gegadigden aanwezig zijn.

Indien er vijf of minder Gegadigden aan de gestelde minimumeisen voldoen dan worden deze allen uitgenodigd voor deelname aan de gunningfase, onder voorwaarde dat er voldoende geschikte Gegadigden zijn om mededinging te waarborgen.

De Aanbestedende Dienst houdt toezicht op de uitvoering van de toetsing door de aangewezen persoon (of werkgroep). Het resultaat van de toetsing wordt door de Aanbestedende Dienst bekrachtigd, waarna deze uitkomst via Tenderd aan de Geïnteresseerde Gegadigden wordt gecommuniceerd.

7.1.5 Bekendmaking uitkomst selectiefase

Alle Gegadigden worden gelijktijdig schriftelijk geïnformeerd door de Aanbestedende Dienst over de uitkomst van de selectiefase en de gronden van de selectiebeslissing. De Aanbestedende Dienst geeft gemotiveerd aan waarom de keuze al dan niet op de betreffende gegadigde is gevallen.

Indien een uitgesloten of afgewezen Gegadigde bezwaar heeft tegen de uitsluiting of afwijzing maakt hij dit, conform ARW2016 art. 3.23.3 bij de Aanbestedende Dienst gemotiveerd schriftelijk kenbaar binnen 7 kalenderdagen na de verzending van de mededeling van uitsluiting of afwijzing, op zulks straffe verval van recht, tevens dient Gegadigde zich uitsluitend – op straffe van niet-ontvankelijkheid – tegen de voorgenomen selectie verzetten door uiterlijk binnen 20 kalenderdagen na dagtekening van het selectievoornemen, door middel van betekening van de dagvaarding aan de Aanbestedende Dienst, een kort geding aanhangig te maken bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Overijssel (locatie Almelo) en ervoor te zorgen dat de mondelinge behandeling van dat kort geding zo spoedig mogelijk nadien zal plaatsvinden. Een kopie van de dagvaarding dient te worden verzonden per e-mail aan: r.brouwer@kleissen.nl

De Gegadigde gaat door Aanmelding ermee akkoord dat de sanctie bij overschrijding van de hierboven genoemde vervalltermijnen niet-ontvankelijkheid zal zijn. Tot en met deze periode van 20 kalenderdagen vindt uitnodiging tot deelname aan de volgende fase onder voorbehoud plaats. Het in rechte aanspreken van de Aanbestedende Dienst heeft geen schorsende werking ten aanzien van de onderhavige aanbestedingsprocedure.

De Aanbestedende Dienst is niet verplicht interne (aanbestedings-)documenten, zoals resultaten van evaluaties, Aanmeldingen/Inschrijvingen, evenals adviezen aangaande de kwalificatie en gunning aan Gegadigden en Inschrijvers bekend te maken behoudens de wettelijke motiveringsplicht.

7.1.6 Procesverbaal van de selectiefase

De Aanbestedende Dienst maakt een proces-verbaal op van de selectiefase van de aanbestedingsprocedure.

7.2 Fase 2: inschrijving en gunning

Ten behoeve van deze fase wordt een Gunningsleidraad opgesteld. In deze Gunningsleidraad zijn de nadere voorwaarden en het gunningscriterium van deze aanbestedingsprocedure beschreven.

De Geselecteerde Gegadigden op de shortlist (zie 7.1.4) worden gevraagd om op basis van de Gunningsleidraad en haar bijlagen (waarvan o.a. het Programma van Eisen en de model basisovereenkomst onderdeel zullen zijn) een Inschrijving te doen.

Onder een 'Inschrijving' wordt in dit verband o.a. verstaan:

Prijs (60%) op basis van:

- Financiële Bieding m.b.t. de 'Ontwikkeling locatie Schelfhorstdwarsweg', bestaande uit een vaste inschrijvingsom op basis van het in de gunningsfase te verstrekken programma van eisen;
- Open begroting (ter onderbouwing en verificatie inschrijving).

Kwaliteit (40%) op basis van:

VO- ontwerp per woningtype en projectomschrijving voor het gehele proces op basis van onderstaande onderdelen;

- Ruimtelijke inpassing
 - o Esthetische kwaliteit van het ontwerp op basis van VO- per woningtype;
 - o Kwaliteit van het ontwerp in relatie tot de ruimtelijke inpassing;
 - o Toekomstwaarde van de woning.
- Plan van aanpak:
 - o Projectaanpak- en structuur passend bij de twee-fasen-overeenkomst;
 - o Waarborging kwaliteit (wet kwaliteitsborging);
 - o Visie op de uitvoeringsplanning;
 - o Prestatieonderbouwing (kwaliteit, planning, procesaanpak);
 - o Omgevingsmanagement (Bouwplaats inrichting, communicatie omgeving, overlastbeperkende maatregelen, veiligheid, bouwrouting);
- Risico en kansendossier:
 - o Risicodossier;
 - o Kansendossier;
 - o Invulling van aanvullende wensen Opdrachtgever.
- Het (mondeling) toelichten van het kwalitatieve deel van de Inschrijving.

Algemeen:

- Model K-verklaring;
- Akkoordverklaring Social Return On Investment, (2% van de loonsom);
- **LET OP!** In de gunningsfase dient Inschrijver, een ondertekende bereidheidsverklaring, overeenkomstig voorgeschreven model, van een bank te kunnen overleggen, waarin de bank onvoorwaardelijk verklaart dat de bank ten behoeve van Inschrijver na de gunning binnen zeven dagen na een daartoe strekkend verzoek een 'on first demand'-bankgarantie stelt ter grootte van 5% van de inschrijfsom inclusief BTW¹.

Bovenstaande opsomming betreft een doorkijk naar de gunningsfase, de vermelde gunningscriteria worden nader uitgewerkt in de gunningsleidraad.

¹ De Aanbestedende Dienst kan bij Inschrijving een "Bereidverklaring bankgarantie" verlangen waarin een in de lidstaten van de EG gevestigde en een te goeder naam en faam bekend (in NL: onder toezicht van DNB) staande bank of verzekeringsmaatschappij (indien een bereidverklaring bankgarantie door een verzekeringsmaatschappij wordt verstrekt, dient deze maatschappij te beschikken over een vergunning bedoeld als in de 'Wet op het financieel toezicht'. Een vergunning van DNB (Solvency II- vergunning) in de branche 15 - Borgtocht) verklaart dat zij direct na Opdracht een 'on first demand' bankgarantie (onverkort conform voorgeschreven model) zal verstrekken voor de duur van de Opdracht tot en met de schriftelijke verklaring van de Opdrachtgevers dat aan alle verplichtingen van de Opdracht is voldaan.

7.2.1 Vergoeding voor vervaardigen aanmelding/ inschrijving

Voor het vervaardigen van de Aanmelding, wordt geen vergoeding verstrekt.

Voor het vervaardigen van een Inschrijving, waaronder de toelichting op de ingediende Inschrijving, wordt een vergoeding verstrekt van € 5.000,- excl. BTW. Dit bedrag is een tegemoetkoming in de gemaakte kosten voor elke Inschrijver die een rechtsgeldige Inschrijving heeft ingediend, maar niet voor definitieve gunning van de Opdracht in aanmerking komt.

7.2.2 Gunning aan Winnende Inschrijver

Op basis van de Inschrijving kan een Opdracht worden gegund aan de Winnende Inschrijver volgens de Economisch Meest Voordelige Inschrijving (EMVI) – beste prijs kwaliteit verhouding op basis van de criteria met betrekking op de Financiële Bieding, VO-ontwerp en projectomschrijving voor het gehele proces.

De exacte onderlinge weging van de criteria zal worden vermeld in de uitnodiging tot inschrijving (gunningsleidraad).

Deze aanbestedingsprocedure vindt plaats onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring, inclusief akkoord krediet. De gunning van de opdracht zal pas plaatsvinden nadat de Raad zijn goedkeuring heeft gegeven op het krediet middels een raadsbesluit. Dit raadsbesluit staat indicatief gepland op 28 oktober 2025.

8 Uitsluitingsgronden, geschiktheids- en selectiecriteria

Bij de onderhavige selectieprocedure worden de in dit hoofdstuk omschreven criteria gehanteerd. Voor de beoordeling of de Gegadigden aan deze criteria voldoen, dienen zij onder meer het "Uniform Europees Aanbestedingsdocument" in te vullen. Daarnaast dienen zij de in hoofdstuk 10 genoemde informatie te overleggen.

8.1 Uitsluitingsgronden

Van deelname aan de aanbestedingsprocedure zal worden uitgesloten elke Gegadigde die verkeert in omstandigheden als genoemd in artikel 3.13 van het ARW2016.

8.1.1 UEA

Het gevraagde Uniform Europees Aanbestedingsdocument maakt onverbrekkelijk onderdeel uit van uw Inschrijving. Het UEA moet volledig zijn ingevuld en door een rechtsgeldig bevoegde persoon zijn ondertekend. De door de Gegadigde te gebruiken, wettelijk voorgeschreven verklaring (UEA) is bijgevoegd als bijlage 1 van deze selectieleidraad.

De ondertekenaar moet op basis van een bij de Aanmelding toegevoegd uittreksel uit het Handelsregister verifieerbaar rechtsgeldig bevoegd zijn. Het uittreksel kan gepaard gaan met een ondertekende verklaring van vertegenwoordigingsbevoegdheid als de tekenende persoon niet zelf rechtsgeldig bevoegd is op basis van statuten of anderszins.

Gegadigden waarop de (verplichte en facultatieve) uitsluitingsgronden van toepassing zijn, worden uitgesloten van verdere deelname. Voor de van toepassing zijnde verplichte en facultatieve uitsluitingsgronden wordt verwezen naar het UEA (Bijlage 1).

8.1.2 Sanctiepakket EU

Op basis van het vijfde sanctiepakket (8 april 2022) van de EU is het Aanbestedende Diensten niet toegestaan opdrachten te gunnen aan Russische partijen.

De Aanbestedende Dienst sluit een Inschrijver uit indien er sprake is van:

- Personen met een Russische nationaliteit en personen of rechtspersonen (bedrijven, entiteiten of organen) die gevestigd zijn in Rusland;
- rechtspersonen die voor meer dan 50% eigendom zijn van een Russische partij zoals genoemd hierboven; en
- personen of rechtspersonen die handelen in belang van of op aanwijzing van een bovengenoemde Russische partij.

De rechtspersonen als bedoeld bij de tweede of derde bullit omvatten ook rechtspersonen gevestigd in de EU/EER of in een ander land dan Rusland. Dit geldt ook voor overheidsaanbestedingen waar een Russische partij voor meer dan 10% deel neemt in het contract als onderaannemer of leverancier.

De Aanbestedende Dienst sluit een Inschrijver niet uit als sprake is van één van de uitzonderingen als aangegeven in dit vijfde sanctiepakket.

Inschrijver dient:

Bijlage 9 "Verklaring Russische betrokkenheid" in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen en in te dienen bij Aanmelding.

8.2 Geheimhouding, publiciteit en taal

Gegadigde verklaart door middel van ondertekening van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (bijlage 1) vertrouwelijk om te gaan met alle informatie die in het kader van dit project wordt verkregen en geen informatie aan derden beschikbaar te stellen. Een uitzondering kan worden gemaakt voor door Gegadigde in te schakelen partners, onderaannemers en hulppersonen. In een dergelijk geval blijft Gegadigde wel verantwoordelijk voor het nakomen van de geheimhoudingsplicht.

Gegadigde verklaart verder zich te onthouden van verklaringen van welke aard dan ook die andere betrokkenen kunnen schaden. Schending van deze voorwaarde kan tot gevolg hebben dat Gegadigde van verdere deelname wordt uitgesloten. Publiciteit met betrekking tot deze aanbesteding is alleen toegestaan na schriftelijke toestemming van de Aanbestedende Dienst.

De Aanbestedende Dienst zal vertrouwelijk omgaan met de informatie die door Gegadigden wordt verstrekt en zal deze alleen gebruiken voor zover dit voor de beoordeling van de verschillende Aanmeldingen nodig is.

Gegadigde bevestigt door middel van de standaardverklaring dat alle medewerkers die tijdens het aanbestedingstraject en in een eventuele latere fase van uitvoering van de dienstverlening contact hebben met de Opdrachtgever, de Nederlandse taal beheersen.

Alle correspondentie en documentatie die door de Opdrachtgever wordt opgesteld zal alleen in het Nederlands worden uitgegeven. Correspondentie van Gegadigden wordt alleen geaccepteerd indien deze in het Nederlands is gesteld.

Voertaal tijdens de voorbereiding, uitvoering en nazorg van het project is Nederlands.

8.3 Geschiktheidscriteria

De geschiktheidscriteria vormen minimumeisen en zijn onderverdeeld naar criteria met betrekking tot de beroepsbekwaamheid, criteria met betrekking tot financiële en economische draagkracht en criteria met betrekking tot technische bekwaamheid.

8.3.1 Beroepsregister en vertegenwoordiging

De Gegadigde dient ingeschreven te zijn in een beroepsregister of handelsregister, in overeenstemming met de wetgeving van het vestigingsland van de Gegadigde.

8.3.2 Financiële en economische draagkracht

De Gegadigde dient over voldoende financiële en economische draagkracht, gelet op solvabiliteit, rentabiliteit en liquiditeit, te beschikken om de opdracht zonder financiële risico's voor de Aanbestedende Dienst, naar behoren uit te kunnen voeren, ook wanneer deze door onvoorziene omstandigheden gedurende langere tijd wordt onderbroken.

Dit dient door de gegadigde te worden aangetoond middels:

- Jaarrekeningen, indien beschikbaar, of accountantsverklaring waaruit blijkt dat de totale omzet, gerealiseerd in de laatste drie boekjaren (2022, 2023 en 2024), volgens de formule: $((1 \times \text{omzet } 2022 + 2 \times \text{omzet } 2023 + 3 \times \text{omzet } 2024) / 6)$ tenminste € 20.000.000,- (excl. BTW)¹ bedroeg;
- Een solvabiliteitsratio (eigen vermogen gedeeld door het totaalvermogen) gelijk aan of groter dan 0,20²;
- De liquiditeitsratio (current ratio) $((\text{vlottende activa} + \text{liquide middelen}) / \text{kort vreemd vermogen})$ gelijk aan of groter dan 1,0²;
- In staat om zich adequaat te verzekeren tegen beroepsaansprakelijkheid/ontwerpaansprakelijkheid met een minimale dekking van € 1.000.000,-¹ (excl. BTW) per aanspraak;
- In staat om zich te adequaat verzekeren tegen bedrijfsaansprakelijkheid met een minimale dekking van € 2.500.000,-¹ (excl. BTW) per gebeurtenis en minimaal € 5.000.000,-¹ per jaar;
- Gegadigde verklaart in staat te zijn tot verstrekking van gevraagde 'on first demand'-bankgarantie bij opdrachtverstrekking, ter waarde van 5% van de Opdrachtssom¹.

Als bewijs dat gegadigde aan de bovenstaande eis voldoet, kan de gegadigde vooralsnog volstaan met het overleggen van de verklaring als opgenomen in Bijlage 2 (formulier geschiktheidscriteria). Geselecteerde Gegadigden dienen binnen zeven kalenderdagen, op een daartoe strekkend verzoek van de Aanbestedende Dienst, in staat te zijn stukken te overleggen waaruit blijkt dat aan de gestelde eisen wordt voldaan. Indien blijkt dat een Geselecteerde Gegadigde, bij een dergelijk verzoek, niet tijdig de gevraagde stukken kan overleggen of dat de te overleggen stukken niet voldoen, dan kan dit alsnog tot uitsluiting van de desbetreffende Geselecteerde Gegadigde leiden.

¹ Indien gegadigde in combinatie aanbiedt, geldt de eis voor de combinatie als geheel.

² Indien gegadigde in combinatie aanbiedt, geldt de eis voor elke combinant.

De Aanbestedende Dienst motiveert het stellen van de omzeteis en de afwijkende eisen t.a.v. financiële kengetallen (solvabiliteit en liquiditeit), vanuit de projectkarakteristieken passend bij een zeer complex en risicovol project, te weten met de volgende zwaarwegende argumenten:

- Er is een dringende woningbehoefte voor Oekraïense ontheemden die vanwege de oorlog hun land zijn ontvlucht. Door het optreden van een eventueel faillissement van de opdrachtnemer zal er direct enorme vertraging ontstaan bij de realisatie van de 'Ontwikkeling locatie Schelfhorstdwarsweg te Almelo', met als gevolg dat de conceptwoningen te laat worden gerealiseerd voor deze doelgroep;
- De Opdrachtnemer krijgt de Opdracht voor het ontwerp en de realisatie van de 'Ontwikkeling locatie Schelfhorstdwarsweg te Almelo', daarmee draagt de Opdrachtnemer een vergaande verantwoordelijkheid;
- Het project kent een relatief korte bouwtijd, waarbij er in zeer korte tijd veel van de Opdrachtnemer wordt gevergd wat ook impact heeft op financiële en economische draagkracht;
- Voor de Aanbestedende Dienst is het onderhavige project van groot economisch en maatschappelijk belang, er is geen verdere financiële ruimte om de kosten veroorzaakt door het faillissement van een opdrachtnemer te kunnen opvangen.

8.3.3 Technische bekwaamheid/ kerncompetenties

De Gegadigde dient technisch in staat te worden geacht de opdracht te kunnen uitvoeren binnen de randvoorwaarden die de Aanbestedende Dienst stelt ten aanzien van kwaliteit, kosten en tijd. Daarbij gelden de volgende eisen:

Kerncompetenties

De Gegadigde (of bij Aanmelding in Combinatie: de Combinatie) dient referentieprojecten te kunnen overleggen welke voldoen aan de onderstaande kerncompetenties. Een referentieproject mag voor meerdere kerncompetenties worden ingezet (minimaal één en maximaal twee).

Het referentieproject is/ de referentieprojecten zijn in de periode van 5 jaar voorafgaand aan de uiterste datum van Aanmelding naar behoren opgeleverd, verleend uitstel daarbij inbegrepen. Het referentieproject dient/ de referentieprojecten dienen vergezeld te zijn van een, door de opdrachtgever rechtsgeldig ondertekende verklaring, dat het werk naar behoren is uitgevoerd en tijdig is opgeleverd, verleend uitstel inbegrepen.

De tevredenheidsverklaring dient op nader verzoek van de Aanbestedende Dienst te worden overlegd, zie paragraaf 8.4.

Kerncompetentie 1 "Ervaring met realisatie van project met meerdere conceptwoningen op één locatie", Gegadigde moet beschikken over één referentieopdracht welke dient te voldoen aan alle volgende aard/ kenmerken:

- Realisatie van nieuwbouwactiviteiten van woonconceptwoningen, met de minimale afmeting 70 m² GO, minimaal; éénlaags met kap, waarbij de bouwkundige en installatietechnische werkzaamheden deel uitmaakten van uw opdracht;
- Tijdens de realisatie van het project zijn er meerdere grondgebonden (concept)woningen door gegadigde gerealiseerd op één locatie binnen het tijdsbestek van 12 maanden. (vanaf start inkoop t/m oplevering);
- Realisatie van het werk tot volle tevredenheid van de opdrachtgever.

Kerncompetentie 2 "Ervaring met ontwerp- en realisatie opdracht", Gegadigde moet beschikken over één referentieopdracht welke dient te voldoen aan alle volgende aard/kenmerken:

- Ervaring met het realiseren van een geïntegreerde opdracht (ontwerp- en realisatie) waarbij de bouwkundige werkzaamheden en installatietechnische werkzaamheden deel uitmaakten van uw opdracht;
- Verantwoordelijk zijn aan de ontwerpactiviteiten ten behoeve van het ontwerp, de uitwerking en realisatie van het bouwplan, bestaande uit meerdere grondgebonden (concept)woningen;
- Realisatie van het werk tot volle tevredenheid van de Opdrachtgever.

VCA-certificaat**

De Gegadigde moet in het bezit zijn van een VCA**-certificaat (Veiligheid Checklist Aannemers). Dit certificaat moet zijn afgegeven door een certificaatinstelling, die daartoe is erkend door een nationale accreditatieinstelling (in Nederland: de Raad voor Accreditatie). Ingeval van een Combinatie van Gegadigden dient de Combinatie, respectievelijk dienen alle Combinanten in het bezit te zijn van het hiervoor bedoelde VCA**-certificaat.

Erkend Leerbedrijf

De gegadigde moet een Samenwerkingsorganisatie Beroepsonderwijs Bedrijfsleven (SSB) erkend leerbedrijf zijn, of gelijkwaardig.

Kwaliteitszorg systeem

De Gegadigde moet in het bezit zijn van een kwaliteitszorgsysteem, bijvoorbeeld ISO 9001:2015.

8.4 Bewijsmiddelen (op verzoek van Opdrachtgever)

Bewijsmiddelen (N.B. pas overleggen na verzoek hiertoe door Opdrachtgever)
Als bewijs dat Gegadigde aan de eisen zoals gesteld in deze leidraad (met name paragraaf 8.1 t/m 8.3) voldoet, kan de Gegadigde vooralsnog volstaan met het overleggen van de verklaringen als opgenomen in Bijlage 1 (Eigen Verklaring - UEA) en Bijlage 2 (formulier geschiktheidscriteria), welke rechtsgeldig dienen te zijn ondertekend. Geselecteerde Gegadigden dienen **binnen zeven kalenderdagen**, op een daartoe strekkend verzoek van de Aanbestedende Dienst, in staat te zijn stukken te overleggen waaruit blijkt dat aan de gestelde eisen wordt voldaan. Indien blijkt dat een Geselecteerde Gegadigde, bij een dergelijk verzoek, niet tijdig de gevraagde stukken kan overleggen of dat de te overleggen stukken niet voldoen, dan kan dit alsnog tot uitsluiting van de desbetreffende Geselecteerde Gegadigde leiden.

Deze aan te leveren stukken bestaan uit:

Verplichte Uitsluitingsgronden:

Gedragverklaring aanbesteden (GVA), welke op het tijdstip van indiening van het verzoek tot deelneming niet ouder is als twee jaar. (Gegadigde wordt erop geattendeerd de gedragverklaring aanbesteden zo nodig tijdig aan te vragen!);

Financiële economische draagkracht, eigen vermogen, liquiditeit en solvabiliteit:

Een accountantsverklaring en overzicht omzet, solvabiliteit en liquiditeit zoals vermeld in paragraaf 8.3.2;

Als alternatief om de kredietwaardigheid en financiële sterkte van uw onderneming aan te tonen met betrekking tot de solvabiliteit en liquiditeit, kan ook een Handelsinformatierapport van Dun & Bradstreet worden toegezonden.

In het genoemde rapport is onder meer de zogenaamde D&B-Rating opgenomen. De D&B-Rating is een objectieve risico-indicator die de Aanbestedende Dienst snel en duidelijk inzicht biedt in het risico op faillissement van het desbetreffende bedrijf. Uit de D&B-Rating van uw onderneming dient een 'risicofactor' van ten minste '2' te blijken. Met andere woorden: een risicofactor van '1' (minimaal risico) of tenminste '2' is als bewijsstuk toegestaan.

Er zijn drie verschillende soorten Handelsinformatierapporten. Om een goede beoordeling te kunnen doen, dient een uitgebreid Handelsinformatierapport bij de aanmelding te worden overgelegd. De kosten hiervoor worden door uw onderneming zelf gedragen.

Facultatieve Uitsluitingsgronden:

Een door de belastingdienst afgegeven bewijs afdracht -Sociale zekerheidspremies of belastingen welke op het tijdstip van indienen van het verzoek tot deelneming niet ouder is dan zes maanden.

Technische Bekwaamheid:

-De gegadigde overlegt een kopie het VCA**-certificaat, welke is afgegeven door een certificaatinstelling, die daartoe is erkend door een nationale accreditatieinstelling (in Nederland: de Raad voor Accreditatie). Ingeval van een Combinatie van Gegadigden dient de Combinatie respectievelijk dienen alle deelnemers in het bezit te zijn van het hiervoor bedoelde VCA**-certificaat;

-De Gegadigde overlegt een bewijs waarmee wordt aangetoond dat Gegadigde een erkend leerbedrijf is (SSB, of gelijkwaardig);

-De Gegadigde toont aan (bijvoorbeeld door kopie van certificaat) in het bezit te zijn van een kwaliteitszorgsysteem, bijvoorbeeld ISO 9001:2015.

Tevredenheidsverklaring opdrachtgever referenties:

De gegadigde overlegt de tevredenheidsverklaringen welke betrekking hebben op de ingediende referentieprojecten. Deze tevredenheidsverklaringen dienen door de opdrachtgever(s) rechtsgeldig te zijn ondertekenend, de opdrachtgever(s) verklaren dat de werken naar behoren zijn uitgevoerd en tijdig zijn opgeleverd, verleend uitstel inbegrepen.

Alle referentieprojecten welke dienen te zijn opgeleverd.

8.5 Selectiecriteria voor de selectie van Gegadigden

Wanneer na beoordeling van de Aanmeldingen op basis van de uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen meer dan vijf Gegadigden overblijven, zullen de Aanmeldingen worden beoordeeld op basis van het selectie criterium hoogste puntenscore als in onderstaande tabellen aan de hand van de daarbij toegepaste subcriteria beschreven. Een referentie wordt, middels het aantal subcriteria, hoger gewaardeerd naarmate deze beter aansluit bij de onderhavige opdracht.

Hiertoe dienen Gegadigden **exact één referentieproject** in te leveren conform de gevraagde modelbladen. Een ingediende referentieproject t.b.v. de minimale technische bekwaamheid (kerncompetenties) mag ook worden ingediend t.b.v. de selectiecriteria. Het mag ook een ander referentieproject betreffen.

Het referentieproject is in de periode van 5 jaar voorafgaand aan de uiterste datum van Aanmelding naar behoren opgeleverd, verleend uitstel daarbij inbegrepen.

Het referentieproject dient vergezeld te zijn van een, door de opdrachtgever rechtsgeldig ondertekende verklaring, dat het werk naar behoren is uitgevoerd en tijdig is opgeleverd, verleend uitstel inbegrepen.

De tevredenheidsverklaring dient op nader verzoek van de Aanbestedende Dienst te worden overlegd, zie paragraaf 8.4.

8.5.1 Subcriteria t.b.v. referentieproject "ervaring met realisatie meerdere conceptwoningen op één locatie":

Subcriterium:	Score:	Maximale score:
Gebouwgrootte (conform NEN 2580): < 90 m² bvo; ≥ 90 m² bvo.	0 punten 5 punten	5 punten
Aantal grondgebonden woningen op één locatie: < 5 grondgebonden woningen; ≥ 5 < 8 grondgebonden woningen; ≥ 8 < 20 grondgebonden woningen; ≥ 20 < 35 grondgebonden woningen; ≥ 35 grondgebonden woningen.	0 punten 5 punten 10 punten 20 punten 30 punten	30 punten
Mate van ontwerpverantwoordelijkheid: - Bouwteam vanaf start VO of later; (gedeelde ontwerpverantwoordelijkheid) - Geïntegreerd contract (ontwerp- en realisatie) vanaf start SO of eerder; (volledige ontwerpverantwoordelijkheid) - Traditioneel contract. (geen ontwerpverantwoordelijkheid)	10 punten 20 punten 0 punten	20 punten
(PMC) Uitvoeringsgereed Ontwerp- en Realisatie van ontwikkeling binnen: > dan 18 maanden; ≤ dan 18 maanden; ≤ dan 12 maanden.	0 punten 5 punten 10 punten	10 punten
Losmaakbaarheid van de woning: - De (concept)woning is volledig losmaakbaar, (behalve fundering); - De (concept)woning is in bepaalde mate losmaakbaar; - De (concept)woning is niet losmaakbaar.	20 punten 5 punten 0 punten	20 punten
Totaal referentie		85 punten

8.6 Scorematrix

De aanmeldingen worden door de door Aanbestedende Dienst aangewezen persoon (of werkgroep) gewaardeerd aan de hand van de in paragraaf 8.5 genoemde (sub)selectiecriteria en worden scores toegekend aan de hand van onderstaande schema. De Aanbestedende Dienst is voornemens, om de vijf Gegadigden met de hoogste maximale totaalscore uit te nodigen voor het opstellen van een inschrijving.

Selectiecriteria	Thema	Maximale score
Referentieproject	ervaring met realisatie meerdere (concept)woningen op één locatie	85
Totale maximale score		85

9 Overige bepalingen

9.1 Combinatie

De verantwoordelijkheid ligt bij de combinanten om te beoordelen of hun Combinatie al dan niet in strijd is met het kartelverbod van de Mededingingswet. De Aanbestedende Dienst behoudt zich het recht voor om, voor eventuele gunning, aanvullende vragen te stellen omtrent een combinatievorming. Gegadigden dienen – op straffe van uitsluiting – hierop binnen de door de Aanbestedende Dienst te stellen termijn antwoord te geven.

9.2 Beroep op middelen benoemde onderaannemer

Indien een Gegadigde (een combinant) niet zelfstandig kan voldoen aan de geschiktheidseisen en/of de selectiecriteria, kan hij zich beroepen op de bekwaamheid of middelen van een benoemde onderopdrachtnemer, ongeacht de juridische aard van zijn banden met deze derde.

In dat geval dient de Gegadigde bij de in te dienen bewijsstukken een schriftelijke verklaring van de betreffende benoemde onderopdrachtnemer conform bijlage 4 'Onherroepelijke terbeschikkingstellingovereenkomst in verband met technische bekwaamheid' te voegen, waarin deze benoemde onderopdrachtnemer verklaart dat Gegadigde (betreffende combinant) werkelijk kan beschikken over de voor de uitvoering van de opdracht noodzakelijke middelen.

Indien de Gegadigde een beroep wenst te doen op de technische vakbekwaamheid van een benoemde onderopdrachtnemer, dan dient de Gegadigde tevens een verklaring over te leggen waarin de benoemde onderopdrachtnemer verklaart het met de desbetreffende eis corresponderende gedeelte van de opdracht daadwerkelijk uit te voeren.

Deze schriftelijke verklaring is ondertekend door Gegadigde (de betreffende combinant) en iedere benoemde onderopdrachtnemer die de middelen waarop een beroep wordt gedaan ter beschikking stelt. Uit de verklaring moet duidelijk blijken dat gezamenlijk aan de gestelde eisen en gevraagde gegevens wordt voldaan.

De Aanbestedende Dienst behoudt zich het recht voor ten aanzien van de onderopdrachtnemer de documenten zoals bedoeld in Hoofdstuk 8, paragraaf 8.1 tot en met 8.5 op te vragen, alsmede een recent (niet ouder dan zes maanden) uittreksel uit het handelsregister. In een voorkomend geval kan de Aanbestedende Dienst desbetreffende onderopdrachtnemer weigeren.

9.3 Beroep op kennis en ervaring van moeder- of zustermaatschappij

Indien een dochtermaatschappij zich aanmeldt, mag zij referentieprojecten van de moedermaatschappij of zustermaatschappij(en) indienen. In dat geval dient de Gegadigde bij de in te dienen bewijsstukken een schriftelijke verklaring van de betreffende moedermaatschappij en/of zustermaatschappij conform bijlage 5 'Verklaring gebruik kennis en ervaring moedermaatschappij en/of zustermaatschappij' te voegen, waaruit blijkt dat de dochtermaatschappij bij het uitvoeren van de aan te besteden opdracht desgewenst ook daadwerkelijk kan beschikken over bij de referentieprojecten toegepaste kennis en ervaring van die moedermaatschappij of zustermaatschappij(en).

10 Overzicht in te dienen informatie

De Aanmelding dient te bestaan uit de volgende stukken:

- Uniform Europees Aanbestedingsdocument, bijlage 1: Volledig ingevuld, geparafeerd en rechtsgeldig ondertekend;
- Formulier geschiktheidscriteria, bijlage 2: Volledig ingevuld, geparafeerd en rechtsgeldig ondertekend;
- Modelblad ondersteuning referenties kerncompetenties, bijlage 3A;
- Modelblad ondersteuning referentie selectiecriteria, bijlage 3B;
- Indien er beroep wordt gedaan op middelen van een benoemde onderopdrachtnemer: Volledig ingevuld, geparafeerd en rechtsgeldig ondertekend, Onherroepelijke terbeschikkingstellingovereenkomst in verband met technische bekwaamheid, bijlage 4;
- Indien er beroep wordt gedaan op kennis en ervaring van moeder- of zustermaatschappij: Volledig ingevuld, geparafeerd en rechtsgeldig ondertekend, Verklaring gebruik kennis en ervaring moedermaatschappij en/of zustermaatschappij, bijlage 5;
- Formulier "Verklaring Russische betrokkenheid", bijlage 9: Volledig ingevuld, geparafeerd en rechtsgeldig ondertekend;
- Recent (niet ouder dan 6 maanden) uittreksel uit het Handelsregister of een vergelijkbaar register uit het land van herkomst waaruit de rechtsgeldige ondertekening van de Aanmelding blijkt.

Let op:

- Bij Aanmelding in Combinatie dient elk der combinanten Bijlage 1 "Uniform Europees Aanbestedingsdocument" en Bijlage 2 "Formulier geschiktheidscriteria" volledig in te vullen, geparafeerd en rechtsgeldig te ondertekenen, evenals een recent (niet ouder dan 6 maanden) uittreksel uit het Handelsregister of een vergelijkbaar register uit het land van herkomst waaruit de rechtsgeldige ondertekening van de Aanmelding blijkt.

Deze stukken dienen digitaal te worden ingediend via <http://www.tenderned.nl>.

Voor verdere informatie en/ of ondersteuning m.b.t. het gebruik van TenderNed kunt u <https://www.tenderned.nl/cms/help> bezoeken of contact opnemen met TenderNed. Zie hiervoor <https://www.tenderned.nl/cms/contact>.

Let op: om digitaal te kunnen aanmelden/ inschrijven dient **uw onderneming** te zijn geregistreerd op TenderNed.

Daarnaast dienen Geselecteerde Gegadigden binnen zeven kalenderdagen, op een daartoe strekkend verzoek van de Aanbestedende Dienst, in staat te zijn stukken te overleggen, conform paragraaf 8.4, waaruit blijkt dat aan de gestelde eisen wordt voldaan.

11 Begrippenlijst

Aanbestedende Dienst

De partij die voornemens is de werken op te dragen, in dit geval de gemeente Almelo als Opdrachtgever van de opdracht Ontwikkeling locatie Schelfhorstdwarsweg.

Aanbestedingsdocumenten

Set van documenten welke de Aanbestedende Dienst aan Gegadigden ter beschikking stelt, waaronder o.a. deze Selectieleidraad.

Aanmelding

De op basis van deze Selectieleidraad aangeleverde documentatie van Gegadigde waarmee deze zijn verzoek tot deelneming indient. Aanmelden geschiedt door middel van het indienen van de gevraagde documenten conform de procedure zoals in de Selectieleidraad omschreven.

ARW 2016

Aanbestedingsreglement Werken (versie 2016)

Beoordelingscommissie

Een vertegenwoordiging van of namens de Aanbestedende Dienst welke de Inschrijvingen van de Inschrijvers in de gunningsfase beoordeelt aan de hand van de in de Gunningsleidraad vermelde gunningscriteria en minimumeisen.

Combinatie

Gegadigde, dan wel na uitnodiging tot inschrijving "de Inschrijver", gevormd uit meer dan één natuurlijke of rechtspersoon, die een gezamenlijke Aanmelding (en Inschrijving) doen.

EMVI

Een Inschrijving die door de Aanbestedende Dienst op vooraf bekendgemaakte gewogen criteria beoordeeld is en als de Economisch Meest Voordelige Inschrijving is gewaardeerd.

Gegadigde

De Gegadigde is de natuurlijke of rechtspersoon die zich bij de aanbesteding aanmeldt/ zijn verzoek tot deelneming indient.

Geselecteerde Gegadigde

De Geselecteerde Gegadigde is de natuurlijke of rechtspersoon die, na geselecteerd te zijn in de selectiefase, wordt uitgenodigd tot deelname aan de gunningsfase en verzocht wordt een Inschrijving in te dienen.

Geïnteresseerde Gegadigde

De Geïnteresseerde Gegadigde is de natuurlijke of rechtspersoon die interesse toont om zich bij deze aanbesteding aan te melden/ een verzoek tot deelneming in te dienen, maar nog geen Aanmelding heeft gedaan.

Gunnen op Waarde

Een beoordelingsmethodiek waarbij alle kwaliteitscriteria in euro's worden gewaardeerd. In deze aanbesteding wordt de methode monetarisering toegepast: kwaliteit wordt vertaald naar euro's die in mindering wordt gebracht op de Financiële Bieding.



Gunningsleidraad

Leidraad waarin procedurele voorschriften ten aanzien van de gunningsfase worden omschreven, zoals de te volgen procedure, het tijdspad, de minimumeisen, de gunningscriteria, de te hanteren beoordelingsmethodiek en de overige voorwaarden.

Inschrijver

De Inschrijver is de natuurlijke of rechtspersoon die, na geselecteerd te zijn in de selectiefase, in de gunningsfase een Inschrijving indient.

Inschrijving

Documenten welke door Inschrijvers worden ingediend gedurende de gunningsfase.

Nota van Inlichtingen

Een schriftelijke weergave van de gedurende de aanbestedingsprocedure gestelde vragen, de antwoorden hierop en overige inlichtingen. Zowel in de selectie- als gunningsfase van deze aanbestedingsprocedure wordt –voor zover er vragen tijdig zijn ingediend- een Nota van Inlichtingen opgesteld.

Opdracht

De gevraagde werken omvatten in hoofdzaak het middels de twee-fasen overeenkomst uitwerken woonconcept planontwikkeling (fase 1) en turnkey (fase 2) realisatie van de 'Ontwikkeling locatie Schelfhorstweg te Almelo'.

Opdrachtgever

De gemeente Almelo, gevestigd aan de Haven Zuidzijde 30 te Almelo. De gemeente Almelo kwalificeert zich als de Aanbestedende Dienst, zij verstrekt de opdracht aan de Opdrachtnemer middels een twee-fasen overeenkomst. In de twee-fasen overeenkomst wordt de Opdrachtgever aangeduid als Afnemer.

Opdrachtnemer

De Inschrijver aan wie door de Opdrachtgever in het kader van deze aanbestedingsprocedure, de Opdracht wordt gegund. In de twee-fasen overeenkomst wordt de Opdrachtnemer aangeduid als Aanbieder.

Project

Het project 'Ontwikkeling locatie Schelfhorstdwarsweg'.

Selectieleidraad

Onderhavige leidraad waarin een beschrijving wordt gegeven van de Opdrachtgever, de aard en omvang van de Opdracht, procedurele voorschriften, de voorwaarden voor deelneming, minimumeisen, selectiecriteria, de te hanteren beoordelingsmethodiek en overige voorwaarden welke in deze fase van onderhavige aanbestedingsprocedure worden gehanteerd.

Twee-fasen overeenkomst

Een overeenkomst waarbij de opdracht duidelijk is opgesplitst in twee fasen. Fase 1 betreft het uitwerken van het woningconcept van Aanbieder naar een uitgewerkt locatie gebonden woningconcept op basis van de uitvraag voor een specifieke locatie, de welstandseisen en het budget van de Afnemer. Fase 2 betreft de turnkey realisatie van het uitgewerkt woningconcept. Tussen beide fasen zit een duidelijke knip: met de opdracht voor fase 1 'planontwikkeling' heeft de Aanbieder nog geen zekerheid voor de opdracht voor fase 2 'realisatie'.

Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA):

Het UEA is een Eigen verklaring over de financiële toestand, de bekwaamheden en de geschiktheid van ondernemingen voor een aanbestedingsprocedure. Gegadigden hoeven dan niet het volledige bewijsmateriaal bij Aanmelding te verstrekken, wat de administratieve lasten verlicht.

Winnende Inschrijver

De winnende Inschrijver is de Inschrijver die in de Gunningsfase, op basis van zijn Inschrijving en de beoordeling daarvan op de Gunningscriteria voor gunning van de Opdracht in aanmerking komt.